Des ***actions*** pour le présent
Une ***vision*** pour l'avenir

Coût de location et opinion sur la valeur des terres agricoles de l'Estrie en 2007

Québec

Coût de location et opinion sur la valeur des terres agricoles de l'Estrie en 2007

par
Daniel L. Charron, agronome

en collaboration avec
Réjean Gilbert, technicien agricole
Jacques Blanchet, technicien agricole

Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation
Direction régionale de l'Estrie

Mai 2008

Ce document a été réalisé par la Direction régionale de l'Estrie
du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ).

Pour information, veuillez vous adresser à la
Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ

4260, boulevard Bourque
Sherbrooke (Québec) J1N 2A5

Téléphone : 819 820-3001, poste 260
Télécopieur : 819 820-3942
Courriel : dir.reg.estrie@mapaq.gouv.qc.ca

Site Internet de la Direction régionale de l'Estrie
www.mapaq.gouv.qc.ca/Fr/Regions/estrie/

Auteur
Daniel L. Charron, agronome, MAPAQ

En collaboration avec
Réjean Gilbert, technicien agricole, MAPAQ
Jacques Blanchet, technicien agricole, MAPAQ

Photographie
Martin Blache, photographe
Marie-Josée Lepage, MAPAQ
MAPAQ-Estrie

Révision linguistique
Sylvie Émond
Jessica Lemieux, MAPAQ

Mise en page
Line Godbout, MAPAQ

Édition
Direction régionale de l'Estrie
Ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation

© **Gouvernement du Québec**
Dépôt légal : 2008
Bibliothèque nationale du Québec
ISBN 978-2-550-52933-0
08-0062
Codification AGDEX 822

Prochaine mise à jour
La mise à jour de ce document est prévue à l'été 2010,
et les données seront disponibles au cours de l'hiver 2010-2011.

Table des matières

LA VALEUR DES TERRES EN ESTRIE 1

MÉTHODOLOGIE 1
STATISTIQUES SUR LES RÉPONDANTS ET LES LOCATIONS 1

COÛT DE LOCATION 3

FAITS SAILLANTS 3
PRÉSENTATION DES RÉSULTATS 3
PRATIQUES DE LOCATION 3
A) MODIFICATION DU PRIX DE LOCATION À LA SUITE DES CHANGEMENTS DE MÉTHODE DE REMBOURSEMENT DES TAXES PAR LE MAPAQ 3
B) PROPORTION BOISÉE DE LA TERRE EN LOCATION 4
TAUX DE LOCATION DES TERRES 4
ÉRABLIÈRES 7
ARBRES DE NOËL 7
INDICE DU COÛT DE LOCATION DES TERRES 8

OPINION SUR LA VALEUR DES TERRES 9

MÉTHODOLOGIE ET STATISTIQUES 9
FAITS SAILLANTS 9
PRÉSENTATION DES RÉSULTATS 10
ÉRABLIÈRES 11
ARBRES DE NOËL 12
INDICE DE L'OPINION SUR LA VALEUR DES TERRES 12

VALEUR ESTIMÉE PAR RAPPORT À LA VALEUR D'ÉVALUATION FONCIÈRE 14

DONNÉES AMÉRICAINES SUR LE COÛT DE LOCATION ET LA VALEUR DES TERRES 15

BIBLIOGRAPHIE 16

La valeur des terres en Estrie

La location de terres agricoles permet aux producteurs et productrices d'accroître leur production sans consacrer des sommes importantes à l'achat du fonds de terre. Les terres peuvent être louées selon deux modes différents : le troc de récolte ou de services et le loyer en argent.

Comme dans le cas d'un logement, le loyer d'une terre agricole est déterminé par sa situation (offre et demande) ainsi que par la qualité du sol (potentiel de culture). Ainsi, le loyer sera plus élevé dans les municipalités régionales de comté (MRC) les plus fortement agricoles et pour les cultures rapportant de meilleurs revenus (par exemple, le soya comparativement aux pâturages).

Méthodologie

En Estrie, 43 % des 2 590 entreprises louent au total plus de 10 000 hectares (ha) de terre. La Direction régionale de l'Estrie du ministère de l'Agriculture, des Pêcheries et de l'Alimentation (MAPAQ) a mené une enquête postale, au cours des mois de septembre et d'octobre 2007, auprès des entreprises agricoles qui avaient déclaré louer 10 ha ou plus dans la fiche d'enregistrement des exploitations agricoles de 2006 et dont le pourcentage de superficie louée représentait de 10 à 90 % de la superficie totale. Sur les 491 questionnaires envoyés, 127 ont été retournés. Le taux de réponse équivaut donc à 26 %. Seules les locations à contrepartie en argent ont été analysées. Ces dernières correspondaient à 109 questionnaires, répertoriant 203 locations et couvrant un total de 4 685 ha, une superficie inférieure à celle de 2004 (7 069).

Statistiques sur les répondants et les locations

En pourcentage, la répartition des répondants et des répondantes par MRC est différente de celle de l'échantillon de base. Deux MRC sont surreprésentées, soit Coaticook et Memphrémagog. En raison du faible nombre de répondants pour la ville de Sherbrooke, les résultats ne peuvent être présentés.

Tableau I – Nombre de répondants et pourcentage relatif

	Nombre	% du total	% de l'échantillon
MRC Le Granit	19	15	24
MRC Les Sources	13	10	13
MRC Le Haut-Saint-François	21	17	18
MRC Le Val-Saint-François	8	6	15
Ville de Sherbrooke	2	2	3
MRC Coaticook	46	36	22
MRC Memphrémagog	18	14	5
Total	**127**	**100**	**100**

Les terres louées sont utilisées à diverses fins. Lorsque nous comparons la répartition de l'utilisation des superficies louées à celle des terres en Estrie, nous observons une similitude dans le cas des fourrages, de l'acériculture et des céréales, alors que pour les autres productions, les pourcentages diffèrent. Ainsi, une plus forte proportion des superficies louées est utilisée pour le maïs-grain et le soya, tandis que la proportion des superficies louées qui est employée pour les pâturages est plus faible que la proportion totale en Estrie.

Tableau II – Répartition de l'utilisation des superficies en location et de celle des terres en Estrie

	% location	% Estrie 2004
Fourrages	49	46
Acériculture	16	15
Pâturages	14	21
Maïs-grain	8	5
Céréales	6	7
Soya	4	2
Arbres de Noël	ND	3
Autres	3	1
Total	**100**	**100**

Les entreprises répondantes représentent bien l'échantillon retenu. Nous constatons que les entreprises qui louent des terres tirent leurs revenus de trois productions, soit le lait, les bovins et les produits de l'érable, alors que dans l'ensemble des entreprises, ces trois productions ne comptent que pour 50 % des revenus.

Tableau III – Répartition des locations en fonction du revenu principal de l'entreprise

Revenu principal de l'entreprise	% répondants	% échantillon	% en Estrie (2004)
Lait	41	38	16
Bovins	27	29	17
Acériculture	22	16	17
Porc	2	3	4
Grandes cultures	4	5	16
Arbres de Noël	3	3	2
Horticulture	1	1	1

Coût de location

Faits saillants

L'enquête 2007 révèle que le prix de location s'est maintenu ou a baissé depuis 2004. Seules les locations pour le maïs et le soya ont connu des hausses annuelles respectives de 6,4 % et de 12,3 %. En comparaison, l'inflation mesurée par l'indice des prix à la consommation a été de 2,1 % par année pour la même période.

Le coût moyen de location pour les fourrages était de 25 $ l'acre en 2007 comparativement à 26 $ l'acre en 2004. Ce coût varie selon la production et la MRC. Ainsi, il passe de 11 $ l'acre pour le pâturage dans la MRC Memphrémagog à 54 $ l'acre pour le soya dans la MRC Les Sources. Les érablières se louent à 0,83 $ par entaille, soit le même prix qu'en 2004.

À la question « Depuis le changement de méthode de remboursement des taxes par le MAPAQ, le prix de location a-t-il changé? », 88 % des répondants ont répondu « non ».

À la question « Votre location comporte-t-elle une partie boisée autre qu'une érablière? », 77 % ont répondu « non ». Et pour ceux qui ont répondu « oui », le boisé compte pour moins de 25 % de la superficie louée.

Présentation des résultats

Pratiques de location

À chaque enquête, nous en profitons pour étudier un ou deux aspects de la location. En 2007, deux questions étaient posées.

A) Modification du prix de location à la suite des changements de méthode de remboursement des taxes par le MAPAQ

La question était la suivante : « Depuis le changement de méthode de remboursement des taxes par le MAPAQ, le prix de location a-t-il changé? Si oui, a-t-il baissé ou augmenté? » Le tableau IV indique les résultats.

Tableau IV – Répartition des répondants selon le changement au prix de location

	Nombre	% total
Total	**100**	**100**
• **Aucun changement de prix**	88	88
• **Augmentation de prix**	8	8
• **Diminution de prix**	4	4

Nous pourrions expliquer les résultats de la manière suivante : puisque 78 % des baux ont une durée supérieure à cinq ans (enquête 2004), l'effet de la réforme des taxes n'a pas eu de répercussion sur la majorité des locataires en 2007. Il faudra revenir sur cette question à la prochaine enquête.

B) Proportion boisée de la terre en location

La question était la suivante : « Votre location comporte-t-elle une partie boisée autre qu'une érablière? Si oui, indiquez le pourcentage de la surface : ____ %. » Le tableau V indique les résultats.

Tableau V – Répartition des répondants en fonction de la partie boisée de la terre en location

	Nombre	% total
Total	**90**	**100**
Aucun boisé autre qu'une érablière	69	77
Présence d'un boisé	21	23
• 25 % et moins	10	11
• De 26 à 50 %	4	4
• De 51 à 75 %	6	7
• 76 % et plus	1	1

En Estrie, 77 % des répondants ne louaient que des terres sans boisé. Pour la majorité des locations qui comprenaient des terres boisées, celles-ci occupaient moins de 25 % de la superficie louée.

Taux de location des terres

Les résultats de l'enquête sont présentés en tableaux. On y trouve, pour chaque MRC et selon les différentes productions, quatre valeurs :

- le nombre de locations recensées;
- la moyenne mathématique de toutes les valeurs déclarées sans aucune pondération pour tenir compte des superficies;
- le prix minimal représentant le 25^{e} percentile des résultats; (Cette valeur est utilisée afin d'éliminer les valeurs minimales extrêmes.)
- le prix maximal représentant le 75^{e} percentile des résultats. (Cette valeur est utilisée afin d'éliminer les valeurs maximales extrêmes.)

Dans les MRC où nous avons moins de trois données, ces dernières sont considérées comme n'étant pas disponibles et sont remplacées par la mention « ND ». De plus, lorsque

les données sont peu nombreuses, soit moins de 5, il faut se garder de faire une interprétation abusive des résultats.

Tableau VI – Taux de location exprimé en dollars par acre

	Foin				Céréales				Pâturages			
	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]
		$/acre				$/acre				$/acre		
Estrie	107	**25**	15	35	15	**28**	14	42	32	**21**	10	31
MRC												
Le Granit	38	**23**	16	30	7	**30**	12	47	10	**21**	13	29
Les Sources	10	**25**	19	32	1	**ND**	ND	ND	4	**37**	16	58
Le Haut-Saint-François	20	**23**	12	34	1	**ND**	ND	ND	4	**20**	16	24
Le Val-Saint-François	6	**14**	7	21	1	**ND**	ND	ND	4	**13**	9	17
Sherbrooke	0	**ND**	ND	ND	1	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND
Coaticook	23	**32**	21	44	ND	**ND**	ND	ND	6	**20**	12	28
Memphrémagog	10	**26**	16	36	2	**ND**	ND	ND	4	**11**	9	13

	Maïs				Soya				Érablière			
	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]
		$/acre				$/acre				$/entaille		
Estrie	18	**41**	29	53	13	**54**	46	62	34	**0,83**	0,42	1,24
MRC												
Le Granit	4	**42**	22	62	0	**ND**	ND	ND	26	**0,79**	0,53	1,06
Les Sources	3	**ND**	ND	ND	4	**54**	49	58	2	**ND**	ND	ND
Le Haut-Saint-François	0	**ND**	ND	ND	1	**ND**	ND	ND	5	**0,61**	0,48	0,74
Le Val-Saint-François	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND	1	**ND**	ND	ND
Sherbrooke	0	**ND**	ND	ND	ND	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND
Coaticook	7	**41**	36	45	8	**53**	44	62	0	**ND**	ND	ND
Memphrémagog	4	**33**	21	46	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND

1. Nombre de locations déclarées
2. Le minimum représente le 25^{e} percentile, tandis que le maximum équivaut au 75^{e} percentile.

Tableau VII – Taux de location exprimé en dollars par hectare

	Foin				Céréales				Pâturages			
	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]
		$/hectare				$/hectare				$/hectare		
Estrie	107	**62**	37	86	15	**68**	35	104	32	**51**	25	77
MRC												
Le Granit	38	**57**	40	74	7	**73**	30	116	10	**52**	32	72
Les Sources	10	**62**	47	79	1	**ND**	ND	ND	4	**92**	40	143
Le Haut-Saint-François	20	**57**	30	84	1	**ND**	ND	ND	4	**49**	40	59
Le Val-Saint-François	6	**35**	17	52	1	**ND**	ND	ND	4	**33**	22	42
Sherbrooke	0	**ND**	ND	ND	1	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND
Coaticook	23	**80**	52	109	ND	**ND**	ND	ND	6	**49**	30	69
Memphrémagog	10	**64**	40	89	2	**ND**	ND	ND	4	**27**	22	32

	Maïs				Soya				Érablière			
	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]
		$/hectare				$/hectare				$/entaille		
Estrie	18	**101**	72	131	13	**133**	114	153	34	**0,83**	0,42	1,24
MRC												
Le Granit	4	**104**	54	153	0	**ND**	ND	ND	26	**0,79**	0,53	1,06
Les Sources	3	**ND**	ND	ND	4	**133**	121	143	2	**ND**	ND	ND
Le Haut-Saint-François	0	**ND**	ND	ND	1	**ND**	ND	ND	5	**0,61**	0,48	0,74
Le Val-Saint-François	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND	1	**ND**	ND	ND
Sherbrooke	0	**ND**	ND	ND	ND	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND
Coaticook	7	**100**	89	111	8	**131**	109	153	0	**ND**	ND	ND
Memphrémagog	4	**82**	52	114	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND

1. Nombre de locations déclarées
2. Le minimum représente le 25e percentile, tandis que le maximum équivaut au 75e percentile.

Érablières

Le coût de location des érablières varie en fonction du nombre d'entailles louées. Lorsque le nombre d'entailles augmente, le coût par entaille diminue. La valeur maximale de location est atteinte pour les érablières de 2 001 à 5 000 entailles.

Parmi les érablières en location de 10 001 entailles ou plus, plusieurs sont situées sur des terres publiques dont les tarifs sont plus avantageux, ce qui influe sur le coût moyen.

Tableau VIII – Coût de location des érablières selon le nombre d'entailles ($/entaille)

Entailles	Nb[1]	Moyenne	Min.[2]	Max.[2]
Moins de 2 000	12	0,86	0,40	1,53
De 2 001 à 5 000	12	1,16	0,63	1,13
De 5 001 à 10 000	6	0,83	0,46	1,03
De 10 001 à 30 000	4	0,44	0,25	0,65
30 001 ou plus	0	**ND**	**ND**	**ND**
Toutes catégories	**34**	**0,82**	**0,42**	**1,24**

1. Nombre de locations déclarées
2. Le minimum représente le 25e percentile, tandis que le maximum équivaut au 75e percentile.

Arbres de Noël

En 2007, cinq locations de terres ont servi à la production d'arbres de Noël. Le prix de location moyen pour cette culture est le plus élevé par acre comparativement à l'ensemble des cultures. Cependant, il est en baisse par rapport à 2004 (120 $). Comme notre échantillon est petit, il faut être prudent dans l'utilisation de ces données. Si nous ramenons la location sur la base de la densité de la plantation (1 400 arbres par acre), le coût de location varie de 3 ¢ à 7 ¢ par arbre par année.

Tableau IX – Coût de location pour la culture d'arbres de Noël ($/acre)

Arbres de Noël	Nbre[1]	Moyenne	Min.[2]	Max.[2]
2007	5	**69**	47	91

1. Nombre de locations déclarées
2. Le minimum représente le 25e percentile, tandis que le maximum équivaut au 75e percentile.

Indice du coût de location des terres

Comme l'enquête est réalisée dans les mêmes MRC depuis 1998, nous avons établi un indice du prix de location par culture. Même si cet indice est calculé pour des parcelles différentes, nous croyons qu'il reflète bien l'ampleur de la variation du coût de location durant un cycle ou depuis 1998.

Le tableau qui suit montre, en plus de l'indice, le taux de croissance annuel (TCA). Cette année, nous en présentons deux : celui sur trois années (2004-2007) et celui sur neuf années (1998-2007). Pour interpréter le TCA, le lecteur est invité à utiliser le taux d'inflation tiré de l'indice des prix à la consommation (IPC). Pour les deux périodes, il se situait à 2,1 %.

En Estrie, depuis trois ans, seules les terres utilisées pour la culture du maïs et du soya ont connu une augmentation de leur prix de location. Le prix des terres louées pour le soya, en déclin depuis 1998, est revenu à son niveau habituel. Il faut aussi se rappeler que les baux sont généralement signés pour des périodes de cinq ans et que, de façon habituelle, ceux-ci ne sont pas renouvelés avant la fin du terme.

Tableau X – Indice[1] du prix de location des terres agricoles selon les cultures

Année	Foin	Céréales	Pâturages	Maïs	Soya	Acériculture
2004	121	119	147	118	79	176
2007	117	115	122	140	111	180
TCA[2] 3 ans (%)	**- 1,3**	**- 0,4**	**- 6,4**	**6,4**	**12,3**	**0,5**
TCA[3] 9 ans (%)	**1,7**	**1,6**	**2,2**	**3,8**	**1,1**	**6,7**

1. Indice 100 = 1998
2. Taux de croissance annuel 2004-2007
3. Taux de croissance annuel 1998-2007

Note : Les données de ce tableau sont basées sur des enquêtes conduites par la Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ en 1998, en 2001, en 2004 et en 2007.

Aux fins de comparaison entre les MRC, nous avons retenu la culture du foin pour établir l'indice, car c'est pour cette culture que nous avons le plus de données. Le tableau qui suit nous indique que les fluctuations varient de façon très importante d'une MRC et d'une année à l'autre. Toutefois, aucune interprétation quant aux raisons de ces fluctuations ne peut être avancée.

Tableau XI – Indice[1] du prix de location des terres pour la culture du foin par MRC

MRC	2004	2007	TCA[2] 3 ans (%)	TCA[3] 9 ans (%)
Le Granit	115	102	(3,9)	(1,3)
Les Sources	142	166	6,2	2,0
Le Haut-Saint-François	117	112	(1,4)	(0,5)
Le Val-Saint-François	168	83	(20,6)	(7,4)
Sherbrooke	94	ND	ND	ND
Coaticook	129	109	(6,0)	(2,0)
Memphrémagog	101	115	4,2	1,4

1. Indice 100 = 1998
2. Taux de croissance annuel 2004-2007
3. Taux de croissance annuel 1998-2007

Note : Les données de ce tableau sont basées sur des enquêtes conduites par la Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ en 1998, en 2001, en 2004 et en 2007.

Opinion sur la valeur des terres

Méthodologie et statistiques

Afin de pouvoir estimer la valeur de vente des terres, nous avons posé la question suivante : « Si cette terre vous appartenait, à quel prix seriez-vous prêt à la vendre en $/acre ou en $/hectare? »

Le nombre de répondants pour cette question a été de 83, soit 53 %. Nous avons obtenu une réponse pour 163 des sites loués, ce qui correspond à 80 % des sites pour lesquels nous avons reçu une réponse concernant le coût de location.

Faits saillants

Lorsque nous comparons les données de 2007 à celles de 2004, nous constatons que la valeur des terres a augmenté uniquement pour les cultures de soya et pour les pâturages. Pour les céréales et le maïs, la valeur s'est maintenue, tandis que pour le foin et les érablières, elle a baissé de plus de 7 % depuis 2004, soit une décroissance supérieure à 2 % par année. L'inflation mesurée par le sondage sur le prix des terres de Financement agricole Canada s'est élevée à 1,7 % par année au Québec pour la même période.

La valeur estimée de la terre nue pour la culture du foin est de 1 109 $ l'acre. Elle varie selon la production et la MRC. Ainsi, elle passe de 686 $ l'acre pour des terres à foin dans la MRC Le Granit à 2 069 $ l'acre pour des terres à soya dans la MRC Coaticook. En ce qui concerne

les érablières, on estime le prix moyen de l'entaille à 10,57 $ en Estrie. Pour les arbres de Noël, la valeur est de 836 $ l'acre pour des terres majoritairement situées dans Le Granit.

La valeur des terres aux États-Unis a augmenté de plus de 30 % de 2004 à 2007. Cependant, si l'on tient compte de l'appréciation du dollar canadien, cette augmentation équivaut plutôt à 4 %.

Présentation des résultats

Les remarques faites à la section portant sur les coûts de location s'appliquent aux tableaux suivants.

Tableau XII – Opinion sur la valeur par acre

	Foin				Céréales				Pâturages			
	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]
		$/acre				$/acre				$/acre		
Estrie	83	**1 109**	638	1 581	11	**1 173**	889	1 458	23	**1 104**	583	1 625
MRC												
Le Granit	30	**686**	420	952	5	**949**	859	1 039	9	**753**	415	1 090
Les Sources	6	**1 104**	804	1 404	2	**ND**	ND	ND	2	**ND**	ND	ND
Le Haut-Saint-François	21	**1 078**	799	1 356	1	**ND**	ND	ND	5	**866**	554	1 178
Le Val-Saint-François	4	**908**	763	1 052	1	**ND**	ND	ND	2	**ND**	ND	ND
Sherbrooke	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND
Coaticook	14	**1 840**	1 259	2 420	2	**ND**	ND	ND	3	**ND**	ND	ND
Memphrémagog	8	**1 607**	1 043	2 172	0	**ND**	ND	ND	2	**ND**	ND	ND

	Maïs				Soya				Érablière			
	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]
		$/acre				$/acre				$/entaille		
Estrie	13	**1 526**	1 077	1 974	9	**1 861**	1 604	2 117	18	**10,57**	5,60	15,50
MRC												
Le Granit	3	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND	11	**9,32**	3,50	15,10
Les Sources	3	**ND**	ND	ND	4	**1 600**	1 352	1 848	1	**ND**	ND	ND
Le Haut-Saint-François	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND	5	**11,15**	9,10	13,20
Le Val-Saint-François	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND	1	**ND**	ND	ND
Sherbrooke	1	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND
Coaticook	3	**ND**	ND	ND	5	**2 069**	1 913	2 225	0	**ND**	ND	ND
Memphrémagog	3	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND

1. Nombre d'opinions obtenues
2. Le minimum représente le 25e percentile, tandis que le maximum équivaut au 75e percentile.

Tableau XIII – Opinion sur la valeur par hectare

	Foin				Céréales				Pâturages			
	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]
		$/hectare				$/hectare				$/hectare		
Estrie	83	**2 742**	1 576	3 907	11	**2 899**	2 197	3 603	23	**2 728**	1 441	4 015
MRC												
Le Granit	30	**1 695**	1 038	2 352	5	**2 345**	2 123	2 567	9	**1 860**	1 025	2 693
Les Sources	6	**2 728**	1 987	3 469	2	**ND**	ND	ND	2	**ND**	ND	ND
Le Haut-Saint-François	21	**2 664**	1 974	3 351	1	**ND**	ND	ND	5	**2 140**	1 369	2 911
Le Val-Saint-François	4	**2 242**	1 885	2 599	1	**ND**	ND	ND	2	**ND**	ND	ND
Sherbrooke	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND
Coaticook	14	**4 546**	3 111	5 980	2	**ND**	ND	ND	3	**ND**	ND	ND
Memphrémagog	8	**3 972**	2 577	5 367	0	**ND**	ND	ND	2	**ND**	ND	ND

	Maïs				Soya				Érablière			
	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]	N[bre1]	*Moyenne*	Min.[2]	Max.[2]
		$/hectare				$/hectare				$/entaille		
Estrie	13	**3 770**	2 661	4 878	9	**4 598**	3 963	5 231	18	**10,57**	5,60	15,50
MRC												
Le Granit	3	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND	11	**9,32**	3,50	15,10
Les Sources	3	**ND**	ND	ND	4	**3 954**	3 341	4 566	1	**ND**	ND	ND
Le Haut-Saint-François	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND	5	**11,15**	9,10	13,20
Le Val-Saint-François	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND	1	**ND**	ND	ND
Sherbrooke	1	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND
Coaticook	3	**ND**	ND	ND	5	**5 113**	4 727	5 498	0	**ND**	ND	ND
Memphrémagog	3	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND	0	**ND**	ND	ND

1. Nombre d'opinions observées
2. Le minimum représente le 25e percentile, tandis que le maximum équivaut au 75e percentile.

Érablières

Comme dans la section portant sur les locations, nous présentons un tableau de la valeur de vente selon la dimension de l'érablière. Nous remarquons que c'est pour les érablières de moins de 2 000 entailles que les valeurs sont les plus élevées. En 2007, la Fédération des producteurs acéricoles a autorisé l'ajout de nouvelles entailles. Cette décision risque

d'augmenter le nombre de demandeurs d'entailles et d'entraîner une hausse des prix dans le futur.

Tableau XIV – Opinion sur la valeur des érablières selon le nombre d'entailles ($/entaille)

Entailles	N[bre1]	Moyenne	Min.[2]	Max.[2]
Moins de 2 000	5	**14,05**	7,90	20,20
De 2 001 à 5 000	10	**7,63**	4,90	10,40
De 5 001 à 10 000	1	**ND**	ND	ND
De 10 001 à 30 000	2	**ND**	ND	ND
30 001 ou plus	0	**ND**	ND	ND
Total	18	**10,57**	5,60	15,50

1. Nombre d'opinions obtenues
2. Le minimum représente le 25e percentile, tandis que le maximum équivaut au 75e percentile.

Arbres de Noël

En 2007, nous avons recueilli cinq opinions sur la valeur des terres cultivées pour les arbres de Noël, la majorité étant situées dans la MRC Le Granit. En 2004, elles se trouvaient en majorité dans la MRC Coaticook. Dans la MRC Le Granit, la valeur estimée du terrain est très proche de celle des terres destinées à la production de céréales. Cela se comprend puisque la culture d'arbres nécessite un terrain de qualité.

Tableau XV – Opinion sur la valeur des terres pour la culture d'arbres de Noël

Arbres de Noël	N[bre1]	Moyenne	Min.[2]	Max.[2]
2004 ($/acre)	5	**1 012**	800	1 100
2007 ($/acre)	5	**828**	859	1 039

1. Nombre d'opinions obtenues
2. Le minimum représente le 25e percentile, tandis que le maximum équivaut au 75e percentile.

Indice de l'opinion sur la valeur des terres

Même si l'indice est calculé pour des parcelles différentes, nous croyons qu'il reflète bien l'ampleur de la variation de la valeur des terres depuis 2001. Le tableau suivant présente, en plus de l'indice, le taux de croissance annuel (TCA). Pour interpréter le TCA, le lecteur est invité à utiliser le taux d'inflation pour la période de 2004 à 2007 tiré du sondage sur le prix des terres de Financement agricole Canada, soit 1,7 %. Pour les MRC, nous avons retenu la culture du foin pour établir l'indice, car c'est pour cette culture que nous avons le plus de données.

En Estrie, pour la période de 2004 à 2007, seules les terres en pâturage et celles réservées au soya ont connu une hausse de leur valeur. Pour les autres productions, la valeur s'est maintenue ou a diminué. Les reculs les plus importants touchent les érablières, dont la valeur connaît une baisse de 4,2 % par année depuis trois ans. Nous constatons que sur six ans, la croissance a été de 3 à 6 % par année, sauf pour les érablières, où elle a atteint seulement 1 %, en raison peut-être du contingentement de la production.

Tableau XVI – Indice[1] de l'opinion sur la valeur des terres de l'Estrie par culture

Année	Foin	Céréales	Pâturages	Maïs	Soya	Érablière
2004	152	134	107	126	108	121
2007	132	140	133	126	131	106
TCA[2] 3 ans (%)	(2,3)	1,4	7,4	(0,1)	6,4	(4,2)
TCA[3] 6 ans (%)	4,8	5,8	4,9	3,9	4,5	1,0

1. Indice 100 = 2001
2. Taux de croissance annuel 2004-2007
3. Taux de croissance annuel 2001-2007

Note : Les données de ce tableau sont basées sur des enquêtes conduites par la Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ en 2001, en 2004 et en 2007.

Pour les MRC, les variations ont été importantes, tant à la hausse qu'à la baisse.

Tableau XVII – Indice[1] de l'opinion sur la valeur des terres pour la culture du foin par MRC

MRC	2001	2004	TCA[2] 3 ans (%)	TCA[3] 6 ans (%)
Le Granit	260	126	(8,2)	(4,2)
Les Sources	183	182	(0,2)	(0,1)
Le Haut-Saint-François	119	157	9,7	4,7
Le Val-Saint-François	123	110	(3,6)	(1,8)
Sherbrooke	102	ND	ND	ND
Coaticook	119	146	7,0	3,4
Memphrémagog	165	131	(7,3)	(3,7)

1. Indice 100 = 2001
2. Taux de croissance annuel 2004-2007
3. Taux de croissance annuel 2001-2007

Note : Les données de ce tableau sont basées sur des enquêtes conduites par la Direction régionale de l'Estrie du MAPAQ en 2001, en 2004 et en 2007.

Valeur estimée par rapport à la valeur de l'évaluation foncière

En 2007, nous avons poursuivi la comparaison amorcée en 2004. Au total, il a été possible de constituer 76 paires de valeur estimée et de valeur d'évaluation en provenance de 40 entreprises. Nous retenons que la valeur estimée, qui représente la valeur marchande, est en moyenne de 42 % supérieure à l'évaluation municipale. Donc, si la valeur est estimée à 1 000 $ l'acre, l'évaluation municipale serait de 704 $. Il s'agit d'un changement à la hausse de 20 % par rapport à 2004. Il faut aussi penser que l'évaluation municipale est établie à partir des données du marché, qui datent d'au moins deux ans. Il existera donc toujours un décalage entre la valeur estimée du marché et celle de l'évaluation municipale. Nous constatons qu'il y a des fluctuations à l'intérieur des MRC et entre chacune d'elles.

Tableau XVIII – Indice de la valeur estimée par rapport à l'évaluation municipale en Estrie par MRC

	N[bre1]	Indice moyen	Min.[2]	Max.[2]
Estrie 2007	**76**	**142**	**92**	**192**
Estrie 2004	74	**176**	100	239
MRC				
Le Granit	31	122	98	146
Les Sources	12	138	106	170
Le Haut-Saint-François	10	136	71	201
Le Val-Saint-François	3	ND	ND	ND
Sherbrooke	0	ND	ND	ND
Coaticook	15	129	116	142
Memphrémagog	5	353	330	375

1. Nombre de réponses obtenues

2. Le minimum représente le 25e percentile, tandis que le maximum équivaut au 75e percentile.

Données américaines sur le coût de location et la valeur des terres

Comme le veut le dicton : *Quand on se regarde, on se désole, mais quand on se compare on se console*. D'ailleurs, il est toujours intéressant de se comparer pour connaître sa compétitivité. Pour ce faire, les sites de différents ministères de l'agriculture du Canada et des États-Unis ont été consultés. La seule étude complète provenait d'une enquête annuelle du National Agricultural Statistics Service du United States Department of Agriculture publiée en août 2007 et intitulée *Land Values and Cash Rents 2007 Summary*. Le tableau qui suit fait état de quelques résultats concernant l'État de New York, qui est le plus près du Québec.[1]

Tableau IXX – Statistiques sur la valeur et le coût de location par acre dans l'État de New York en $ US ($ CA) et comparaison avec le Québec

	2004	2007	TCA[1] (%)	Québec 2007	TCA[1] (%)
Valeur moyenne par acre					
Culture	1 470 (1 943)	1 920 (2 017)	9,3	1 203	(1,2)
Pâturages	775 (1 025)	1 020 (1 071)	9,6	1 104	7,4
Loyer en argent					
Culture	40 (53)	39 (41)	(0,8)	31	(1,3)
Pâturages[2]	24 (32)	31 (33)	8,9	21	**(6,4)**
% loyer/valeur					
Culture (%)	2,7	2,0	- 9,5	2,6	**(3,2)**
Pâturages[2]	3,1	3,0	- 1,1	1,9	**(17,6)**

1. Taux de croissance annuel 2004-2007
2. Aucune valeur pour l'État de New York. La valeur moyenne du nord-est des États-Unis est utilisée.
3. Taux de change mensuel de 1,0504 pour le mois de juillet 2007 et de 1,3219 pour le mois de juillet 2004.

Source : Banque du Canada

1. Malgré la hausse de la valeur des terres de près de 50 % en dollar américain, nous constatons que l'appréciation du dollar canadien permet de dire que les coûts n'ont pas changé pour l'observateur canadien.

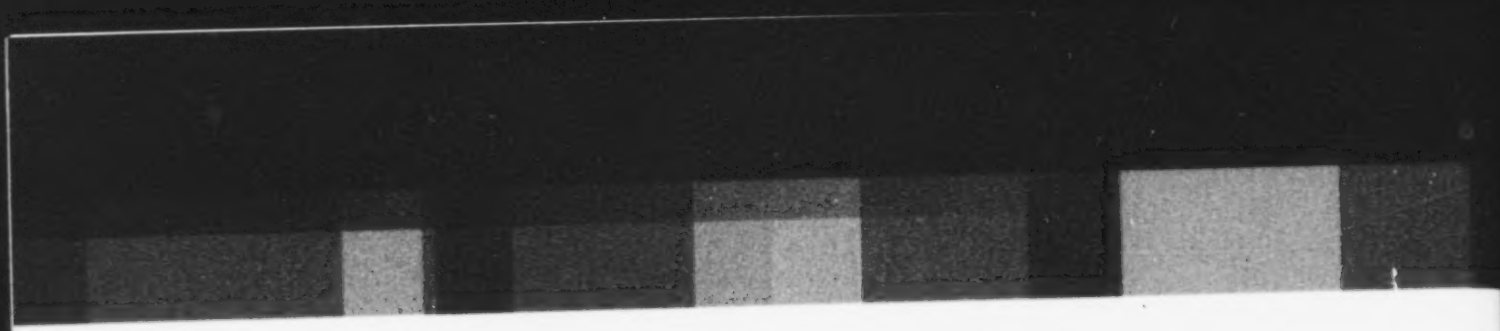
Bibliographie

CHARRON, Daniel L. *Coût de location et opinion sur la valeur des terres agricoles de l'Estrie en 2004*, décembre 2004, Direction régionale de l'Estrie.

CHARRON, Daniel L. *Coût de location et opinion sur la valeur des terres agricoles de l'Estrie en 2001*, janvier 2002, Direction régionale de l'Estrie.

CHARRON, Daniel L. *Location de terres agricoles*, novembre 1999, Direction régionale de l'Estrie.

UNITED STATES DEPARTMENT OF AGRICULTURE, NATIONAL AGRICULTURAL STATISTICS SERVICE. *Land Values and Cash Rents 2007 Summary*, août 2007.



Agriculture, Pêcheries et Alimentation
Québec
Estrie

100 %

CAT. 1.1.1.2